

**TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52

Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXF11**

FATO RELEVANTE

**TRXF11 CONCLUI AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO À FACULDADE
CRUZEIRO DO SUL, À COBASI E À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL EM
GUARULHOS / SP**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e instituição gestora ("Gestora"), respectivamente, do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo concluiu, nesta data, a aquisição de 01 (um) imóvel localizado na cidade de Guarulhos / SP ("Imóvel"), locado para a Cruzeiro do Sul Educacional S.A. ("Faculdade Cruzeiro do Sul"), para a Cobasi Comércio de Produtos Básicos e Industrializados Ltda ("Cobasi") e para a Caixa Econômica Federal ("CEF") e em conjunto com a Cobasi e a Faculdade Cruzeiro do Sul, simplesmente "Locatárias", na forma do disposto no "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") e da respectiva "Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra" ("Escritura"), celebrados nesta data com as empresas vendedoras do Imóvel ("Vendedoras").

A aquisição do Imóvel ocorre após a superação das Condições Precedentes previstas no CVC e na Escritura.

O valor total desembolsado pelo Fundo com a aquisição do Imóvel é de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ("Preço"), dos quais (i) R\$ 97.000.000,00 (noventa e sete milhões de reais) foram pagos nesta data por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra os cessionários das Vendedoras em decorrência da subscrição, pelos cessionários das Vendedoras, de cotas da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, conforme os termos e condições previstos no CVC, R\$ 21.750.000,00 (vinte e um milhões, setecentos e cinquenta mil reais) foram pagos nesta data em moeda corrente nacional, por meio dos recursos financeiros captados junto aos Cotistas e ao mercado em geral, através da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo e R\$ 6.250.000,00 (seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais) que ficarão retidos e serão pagos quando da conclusão da regularização de determinadas pendências documentais e imobiliárias previstas no CVC, que ficarão a cargo das Vendedoras.



A Administradora e a Gestora comunicam ainda que o Fundo foi imitado na posse indireta do Imóvel nesta data, passando a auferir as receitas de locação dele proveniente, cujos contratos de locação foram celebrados na modalidade típica e atípica, possuem prazo de vigência total até maio de 2036 ("Contratos de Locação"), sobre o qual as Locatárias operam suas atividades regularmente.

A aquisição do Imóvel vai ao encontro da estratégia do Fundo em formar seu portfólio com ativos bem localizados e características técnicas atuais com o objetivo de distribuir renda e ganho de capital para seus cotistas com imóveis de primeira linha alugados para grandes empresas através de contratos de longo prazo.

Para maiores detalhes, consultar a Apresentação sobre o Imóvel e racional da aquisição em anexo.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 05 de dezembro de 2025.



BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

UNIVERSIDADE CRUZEIRO DO SUL,
COBASI E CAIXA ECONÔMICA -
GUARULHOS/SP

DEZEMBRO/2025

trx



Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 1 imóvel localizado no centro de Guarulhos, locado para a Universidade Cruzeiro do Sul, Cobasi e Caixa Econômica Federal

Proteção patrimonial e potencial valorização: diversificação em inquilinos com bons riscos de crédito com contratos fortes de médio/longo prazo e localização estratégica

Aumento do *cap rate* médio do portfólio

Reforça a presença do portfólio na **Região Metropolitana de São Paulo**, região estratégica que possui elevado potencial de valorização

Aquisição alinhada à tese atual de adquirir imóveis de qualidade técnica elevada locados para boas empresas, diversificação de inquilinos e flexibilidade de uso, localizados em regiões metropolitanas

CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 125.000.000,00
Nº de Imóveis	1
Locatários	Cruzeiro do Sul, Cobasi e Caixa Econômica Federal
Modalidade	<i>Aquisição</i>
Localização	Guarulhos/SP
Perfis dos Imóveis	Educacional / Renda Urbana
Área Bruta Locável	16.680 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 7.494,00
Área de Terreno	3.390,70 m ²



CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Locatário	Universidade Cruzeiro do Sul	Cobasi	Caixa Econômica Federal
Segmento	Educacional	Varejo/Pet Shop	Bancário
Tipo Contrato	Atípico	Típico	Típico
Prazo Remanescente	11 anos	2 anos	1 ano
Vencimento	06/05/2036	31/12/2027	21/10/2026
ABL	13.000,39 m ²	980,78 m ²	2.700,49 m ²
Índice de Reajuste	IGP-M	IGP-M	IGP-M
Aviso Prévio	180 dias	30 dias	60 dias
Multa Rescisória	Saldo Remanescente	3 meses	Não há
Revisional	Não há	Há Condição de Ação Revisional	Há Condição de Ação Revisional
Garantia	Aval dos Sócios	Fiança da Holding	Não há
Carência	Não há	Não há	Não há



Cap rate de 9,67% - acima da média da carteira do TRXF11

CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



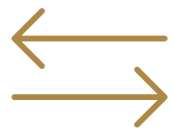
Localização: O imóvel está localizado na cidade de Guarulhos, Região Metropolitana de São Paulo, situado próximo a meios de transporte público e na região central da cidade, onde há um elevado fluxo de pessoas – fatores que favorecem atividades comerciais e educacionais;



Força do Segmento Educacional: A Universidade Cruzeiro do Sul é o principal locatário do ativo, correspondendo a 58% da receita do imóvel. O campus de Guarulhos possui uma excelente infraestrutura, incluindo laboratórios, clínicas, núcleos, webclass, uma biblioteca com títulos atualizados, além de aparelhos modernos do mercado. Instituições desse porte demandam infraestrutura robusta o que incentiva o zelo e a manutenção contínua do imóvel por parte do locatário, preservando a qualidade do ativo ao longo do tempo;



Cursos Presenciais: O campus contém 22 cursos presenciais, incluindo formações que dependem de laboratórios, práticas clínicas e estágios obrigatórios, como Medicina Veterinária, Enfermagem, Biomedicina, Odontologia, Farmácia e Fisioterapia. A natureza essencialmente presencial desses cursos reduz riscos relacionados à migração para modelos totalmente digitais, reforçando a estabilidade e a necessidade física do espaço ocupacional;



Diversificação e flexibilidade de uso: Além da instituição de ensino, o ativo conta com dois outros locatários de segmentos distintos: Cobasi (varejo/pet shop) e Caixa Econômica Federal (setor bancário). Isso significa que o imóvel, além de possuir excelente qualidade técnica, possui flexibilidade de uso e é capaz de atender diversos tipos de operação. No longo prazo, essa flexibilidade amplia o público potencial e mitiga riscos de vacância.

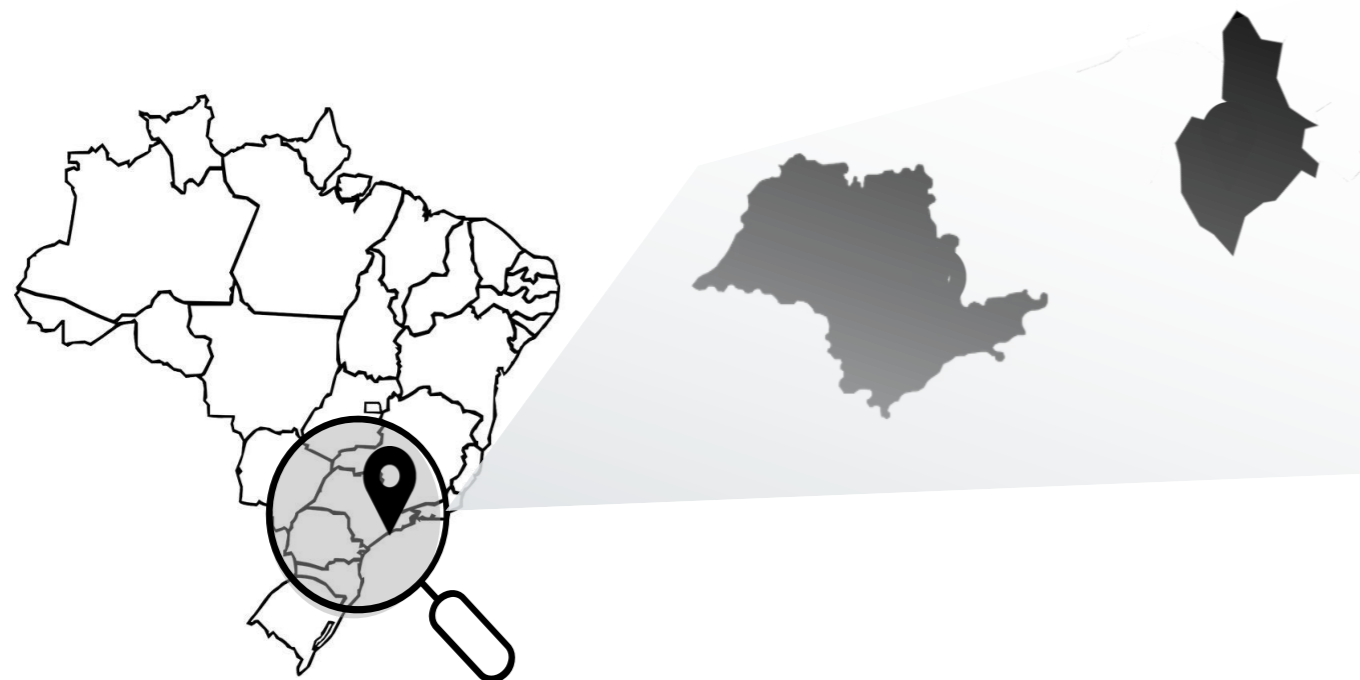
CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | LOCALIZAÇÃO

Guarulhos/SP

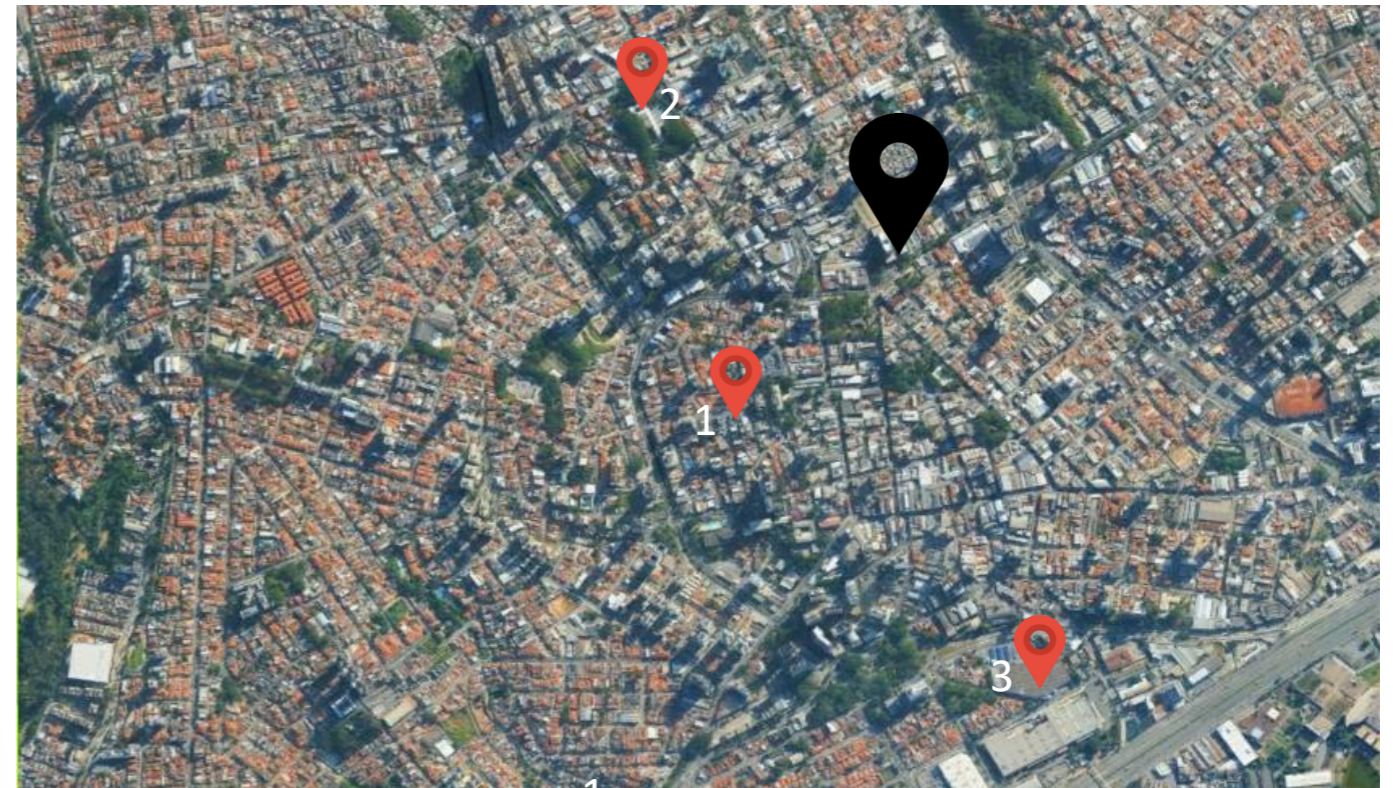
Guarulhos é um município localizado na Região Metropolitana de São Paulo, sendo o **segundo mais populoso do estado**, com cerca de **1,3 milhão de habitantes**. É reconhecido por sua importância logística e industrial, abrigando o **Aeroporto Internacional de São Paulo – Governador André Franco Montoro (Cumbica)**, o maior do país em movimento de passageiros e cargas.

A economia de Guarulhos é diversificada, com destaque para os setores **industrial, logístico, de comércio e serviços**, contando com mais de **26 mil empresas** ativas.

Com uma área territorial de aproximadamente **319 km²**, Guarulhos possui **IDH de 0,763** e um **PIB per capita de R\$ 36.493,80**, posicionando-se como um dos principais centros econômicos do Brasil.



Pontos de Referência



[Av. Salgado Filho, 100 - Centro, Guarulhos - SP](#)

1 Centro da cidade a um raio de 0,5 km

2 Praça dos Estudantes localizado em um raio de 0,64 km

3 Assaí Atacadista localizado em um raio de 1 km

Overview da Empresa

- Instituição privada e lucrativa com raízes desde 1965, oficialmente reconhecida como universidade em 1993. Atua com múltiplos campi em São Paulo – como Anália Franco, Liberdade, São Miguel, Paulista, Santo Amaro, Guarulhos e Villa-Lobos – e também é a certificadora da Cruzeiro do Sul Virtual, com mais de 1.590 polos de ensino a distância em todo o Brasil e no exterior.
- Universidade de grande porte, com cerca de 15 a 20 mil alunos matriculados e um corpo docente altamente qualificado, composto majoritariamente por mestres e doutores. Em 2024, 43 cursos da instituição receberam nota 4 (de 5) no Guia da Faculdade.
- Reconhecida academicamente, aparece entre as melhores universidades privadas de São Paulo em rankings como o RUF e avaliações internacionais, com destaque para áreas como Medicina, Biologia e Bioquímica. Atua fortemente no tripé ensino, pesquisa e extensão.

Grandes Números

- Lucro líquido anual: R\$ 144,3 milhões em 2024, alta de aproximadamente 43,7% sobre os R\$ 100,5 milhões de 2023
- EBITDA ajustado do ano: R\$ 766,3 milhões, expansão de 12% em relação a 2023, com margem de ~29,8% (margem estável ano a ano)
- Base de alunos total: cerca de 341 mil alunos entre cursos presenciais e a distância em 2024;
- EBITDA ajustado nos 9M24: margem de 31,7%, +0,4 ponto percentual em relação a igual período de 2023

Overview da Empresa

- Banco 100% público e estratégico do governo federal, fundado em 1861, com forte atuação nas áreas de habitação, infraestrutura, programas sociais e poupança. A CEF é responsável pela gestão do FGTS, PIS/PASEP, Seguro-Desemprego, Bolsa Família e Loterias Federais.
- Maior financiadora da habitação no Brasil, com destaque para o crédito imobiliário popular (Minha Casa Minha Vida), detendo mais de 67% de participação nesse mercado. Atua também em crédito comercial, agronegócio, infraestrutura e serviços bancários amplos.
- Presente em todos os municípios brasileiros, com mais de 53 mil pontos de atendimento, entre agências próprias, lotéricas, correspondentes bancários e agências móveis. A CEF é uma das instituições com maior capilaridade do sistema financeiro nacional.

Grandes Números

- Ativos totais: R\$ 2,0 trilhões ao final de 2024, +10,9% em 12 meses
- Lucro líquido recorrente: R\$ 14,0 bilhões em 2024
- Margem financeira (juros e intermediação): R\$ 61,6 bilhões (+1,3% vs. 2023)
- ROE recorrente: 10,4% em dezembro de 2024

Overview da Empresa

- Origem e expansão pioneira: fundada em 1985 em São Paulo como agropecuária, em 1996 passou a focar no segmento pet com o nome Cobasi (Comércio de Produtos Básicos e Industriais)
- Ela introduziu no Brasil o conceito de megaloja voltada a pets e, até 2023, já contava com mais de 240 lojas em diversos
- Investiu fortemente em transformação digital a partir de 2018, oferecendo canal online (site e app), programa de fidelidade (Amigo Cobasi), serviços de banho e tosa via Pet Anjo, consultorias (Espaço Pet) e soluções para casa
- Anunciou fusão com a Petz em jun/2025
- O maior grupo de varejo pet da América Latina

Grandes Números

- Em 2023, a Cobasi registrou R\$ 3,1 bilhões, último dado de antes da fusão com a Petz
- EBITDA Cobasi em 2023 (último dado disponível antes da fusão anunciada): cerca de R\$ 197 milhões, último dado de antes da fusão com a Petz
- Cobasi e Petz juntas criam gigante com faturamento de R\$ 6,9 bi, e juntas possuem 483 lojas

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o TRXF11 após a aquisição do imóvel locado para a Universidade Cruzeiro do Sul, Caixa Econômica Federal e Cobasi.



CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO **trx**

Pré Aquisição

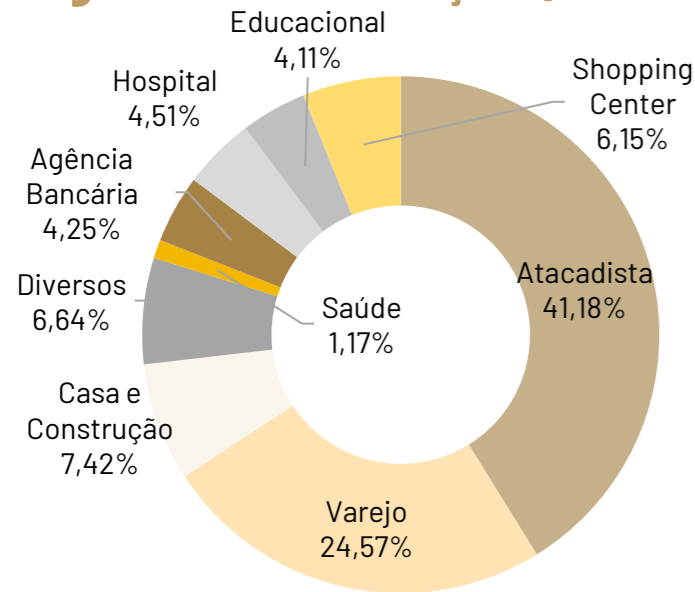
Pós Aquisição

INDICADORES		VALORES		INDICADORES		VALORES	
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 5.763.090.994,13	+1,68%	→	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 5.860.090.994,13		
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.061.682.674,66	+3,08%	→	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.186.682.674,66		
Número de Imóveis*	104	+1	→	Número de Imóveis*	105		
Presença em nº de Estados*	16	=	→	Presença em nº de Estados*	16		
Presença em nº de Cidades*	56	+1	→	Presença em nº de Cidades*	57		
ABL*	1.079.743,23 m ²	+1,54%	→	ABL*	1.096.423,23 m ²		
Área de Terreno*	2.219.849,28 m ²	+0,15%	→	Área de Terreno*	2.223.239,98 m ²		
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	→	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93		
Prazo Médio	13,51 anos	-1,48%	→	Prazo Médio	13,31 anos		

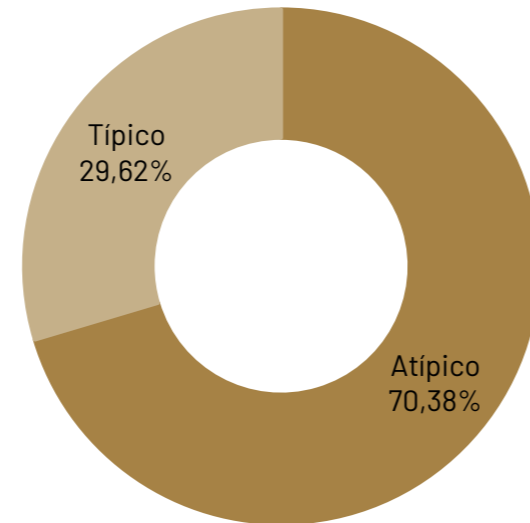
*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | PÓS AQUISIÇÃO

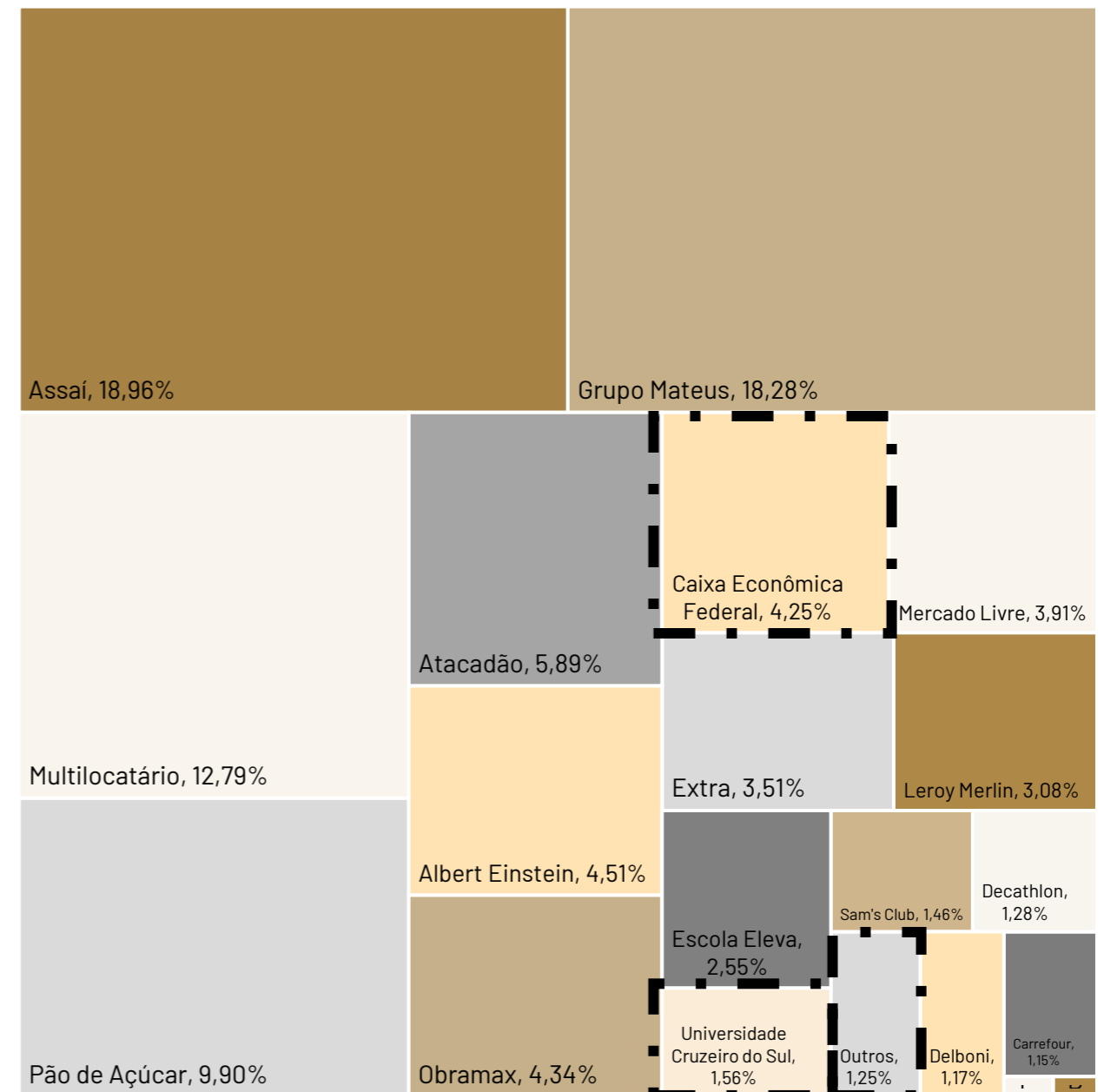
Segmento de Atuação (% ABL)



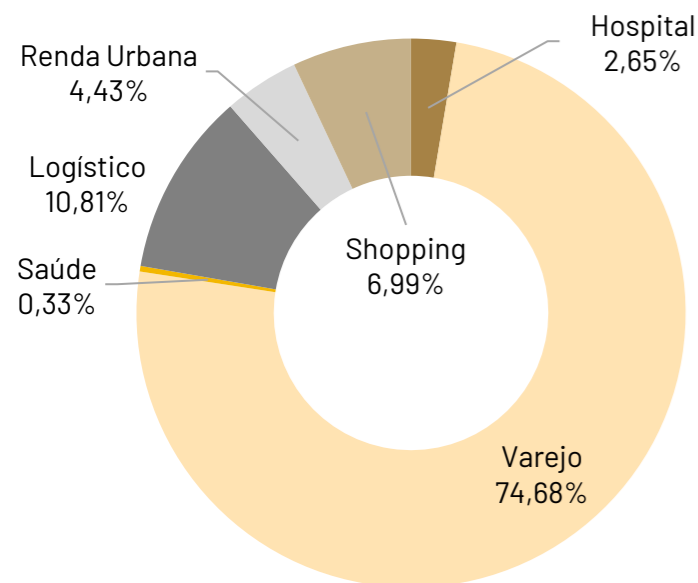
Tipo de Contrato (% Receita)



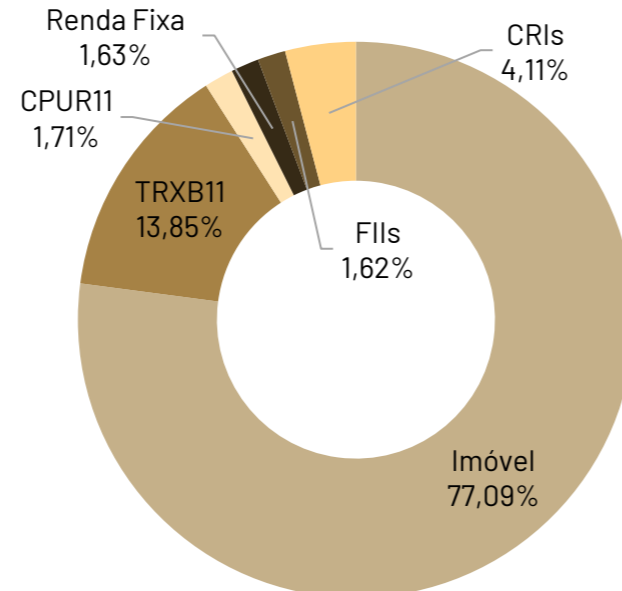
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



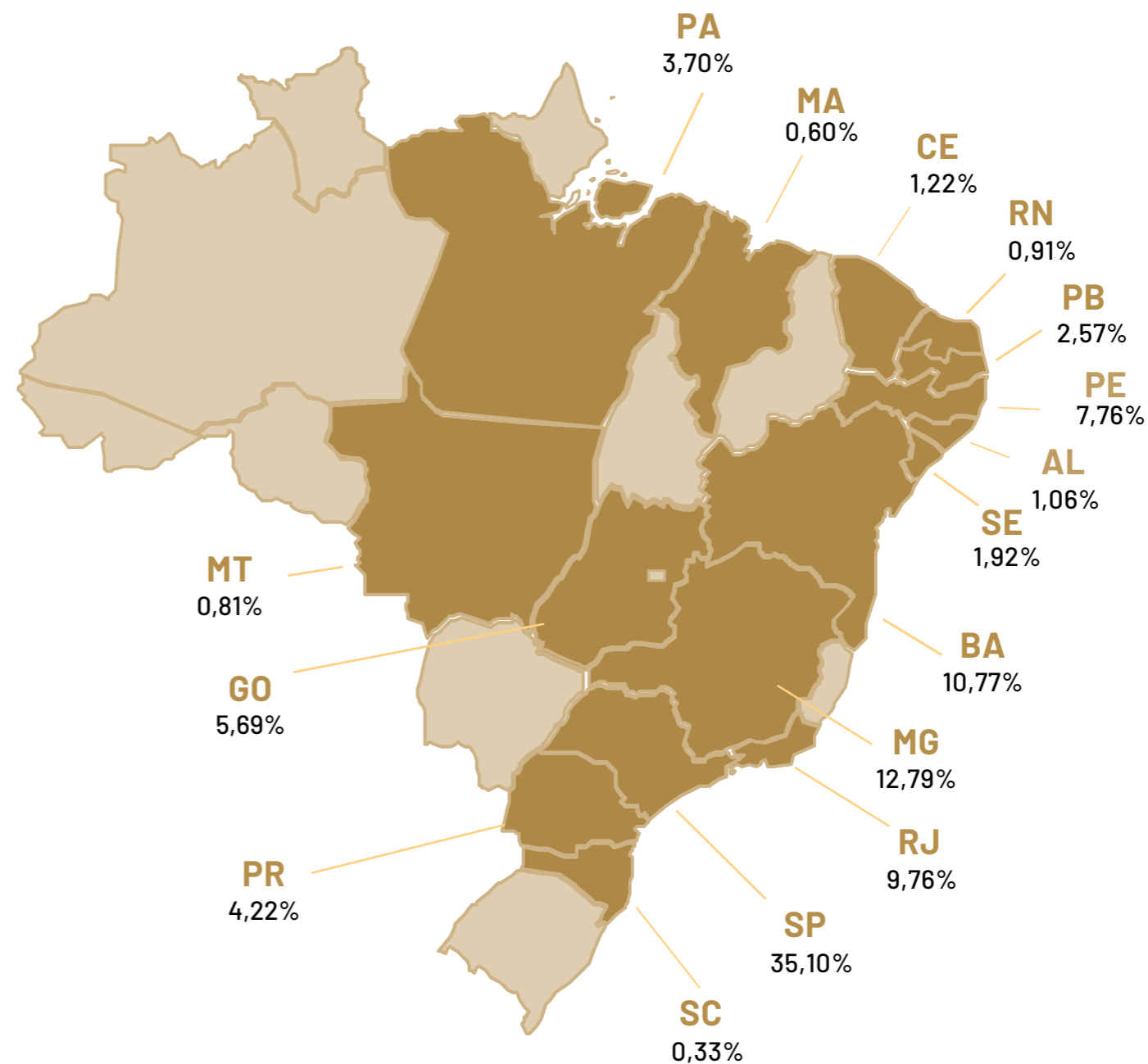
Alocação dos Recursos (% PL)



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | PÓS AQUISIÇÃO

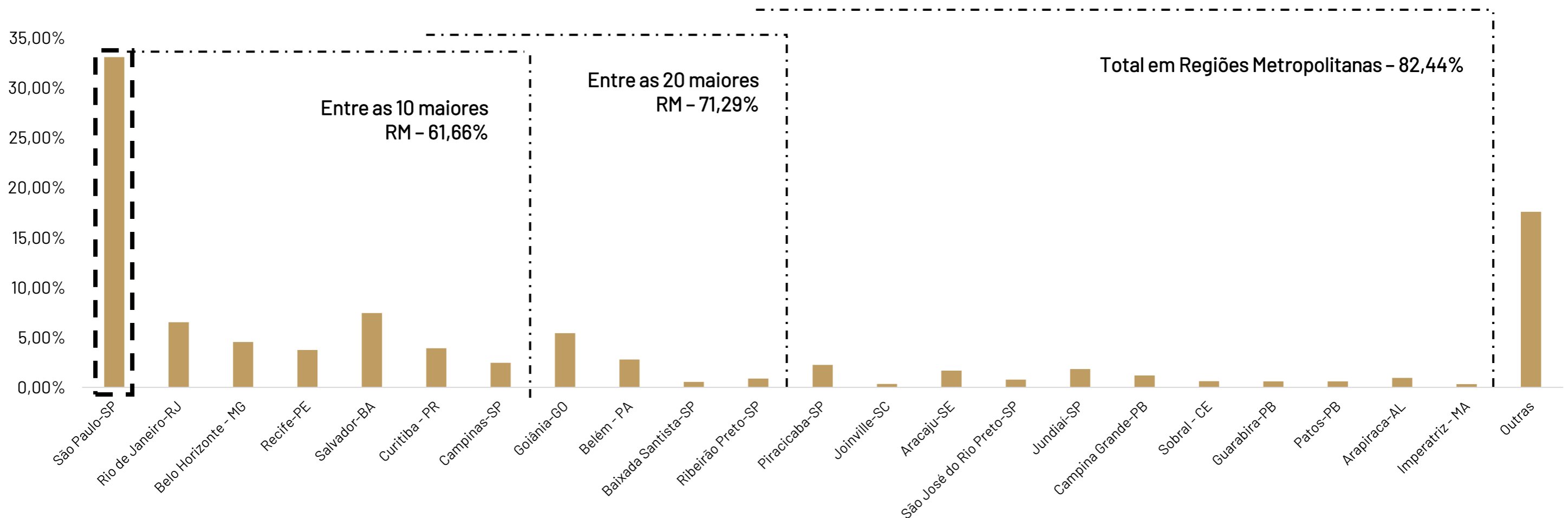
Estado	Receita por Estado
SP	35,10%
MG	12,79%
BA	10,77%
RJ	9,76%
PE	7,76%
GO	5,69%
PR	4,22%
PA	3,70%
PB	2,57%
SE	1,92%
CE	1,22%
AL	1,06%
RN	0,91%
MT	0,81%
MA	0,60%
SC	0,33%



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | PÓS AQUISIÇÃO

- 105 imóveis diversificados regionalmente, sendo que **82,44%** do valor investido está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**;
- Mais de **70%** da receita do fundo advém de **contratos atípicos** em que a multa por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**;
- O **prazo médio** dos contratos é de **13,31 anos**;
- O **valor médio** por imóvel é de **R\$ 54,9 milhões** ou **0,96%** do total, sendo que o imóvel com **maior valor** representa **11,11%** do total.

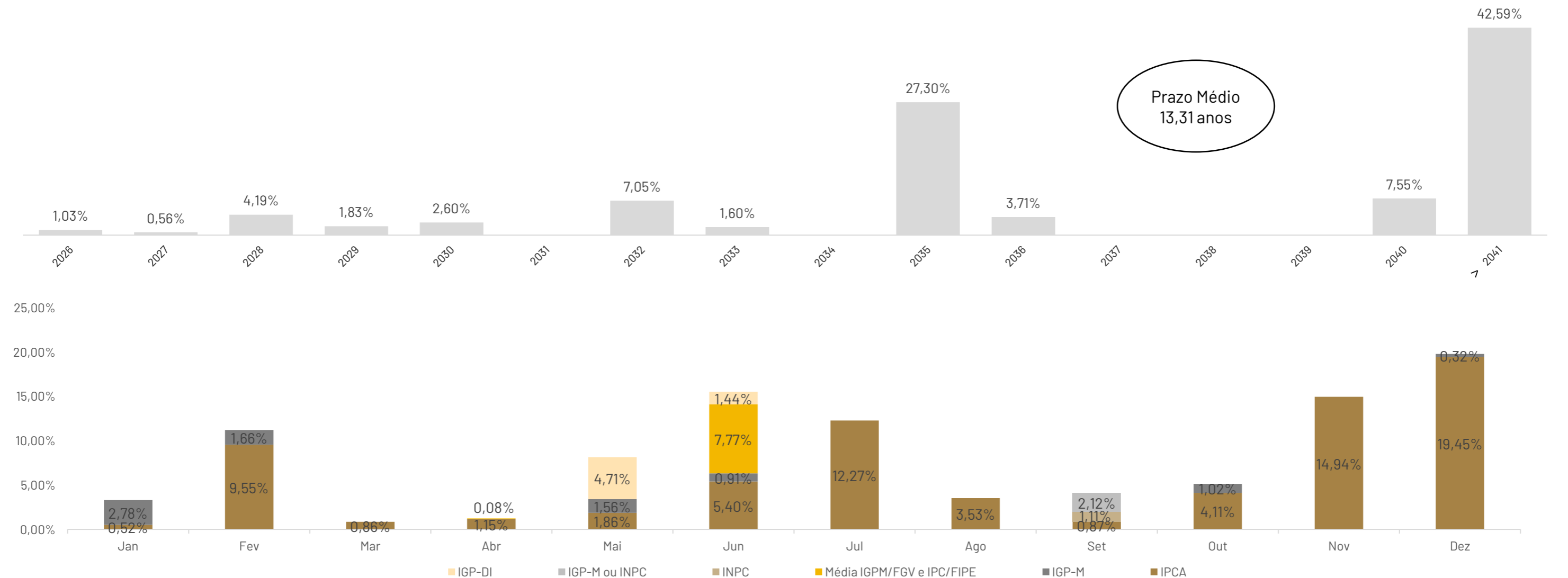


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

CRUZEIRO DO SUL + CEF + COBASI | PÓS AQUISIÇÃO



Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

DISCLAIMER

Este material foi preparado pela TRX Gestora, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento Imobiliários não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

O investimento no fundo apresenta riscos, para maiores informações leia o Regulamento e Informe Anual do TRXF.

trx

TRX.COM.BR

